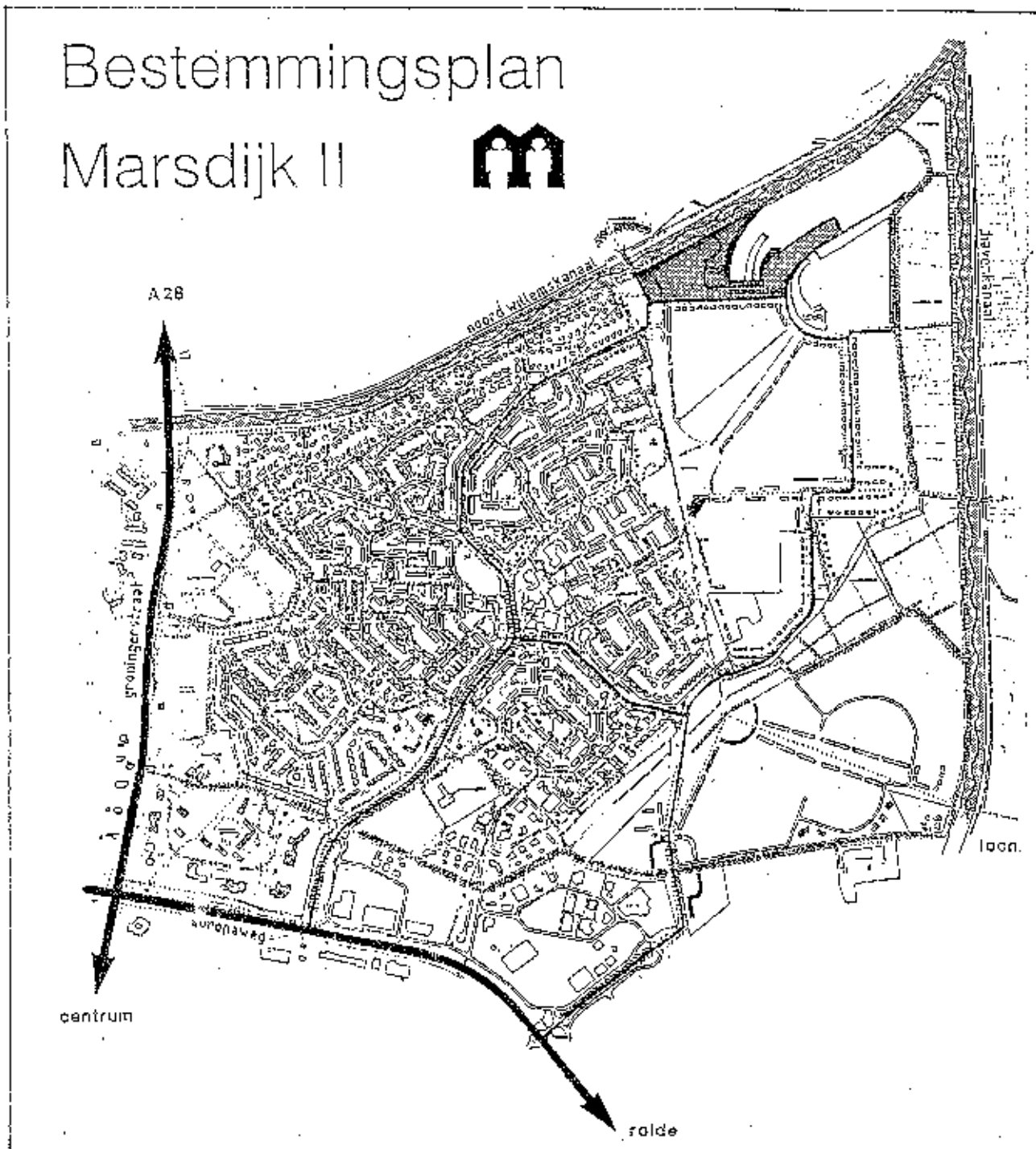


Bestemmingsplan

Marsdijk II



uitwerkingsplan De Messchen 2

toelichting

voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "De Messchen 2" als bedoeld in artikel 15, lid 1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Marsdijk II.

Het bestemmingsplan werd 23-1-'92 door de Raad vastgesteld en op 7-4-'92 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

1.1. Inleiding

Voor het plandeel "De Messchen" is door Amstelland Vastgoed in nauwe samenwerking met de gemeente Assen een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor ± 350 woningen.

De uitvoering hiervan vindt plaats in meerdere fasen.

Zo is ten behoeve van 64 vrijstaande en twee onder een kapwoningen reeds een uitwerkingsplan "De Messchen 1" goedgekeurd en in uitvoering genomen.

In "De Messchen 2" worden door Amstelland Vastgoed 91 eengezinswoningen en 10 appartementen in 6 bouwlagen gebouwd, totaal dus 101 woningen.

Voor de 10 appartementen wordt, in verband met een afwijking van de toegestane bouwhoogte, een afzonderlijke planologische procedure (art.19 W.R.O.) gevolgd.

1.2. Ruimtelijke structuur van Marsdijk II (afbeelding 1)

De ruimtelijke structuur van Marsdijk II wordt bepaald door een aantal "stedenbouwkundige gebaren". Via deze stedenbouwkundige ruimtes zijn een aantal zichtlijnen in het plan ontworpen die een gezamenlijk snijpunt hebben in het wijkpark. Vanaf dit punt, dat gemarkeerd zal worden door een obelisk of een ander kunstobject, zijn vergezichten mogelijk naar diverse richtingen zoals naar het N.W.kanaal, naar de waterbuurt "De Messchen", naar het beekdalgebied en naar het centrumgebied De Kleuvenstea.

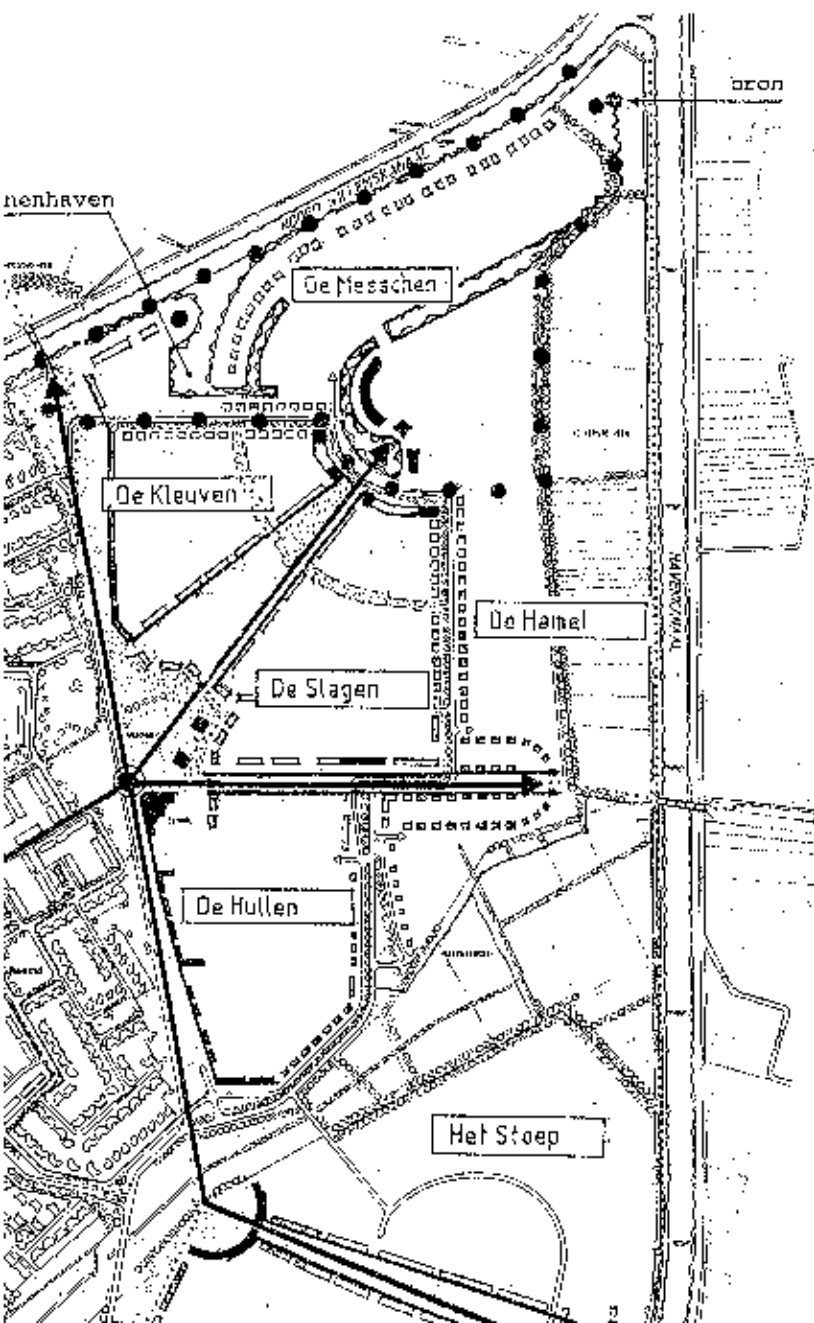
Ieder "stedenbouwkundig gebaar" krijgt een eigen gezicht. Dit kan door bijvoorbeeld enkelzijdige of dubbelzijdige lichtgebogen of rechte bebouwingswanden. De zichtlijnen worden op de knooppunten versterkt door een stedenbouwkundig en/of architectonisch accent.

1.3. Ruimtelijke kwaliteit van "De Messchen" (afbeelding 2 en 3)

Het plandeel "De Messchen" is gelegen in het noordoosten van Marsdijk II. Het ligt ingesloten tussen het Noord-Willemskanaal en het Havenkanaal. Aan de andere zijde wordt het begrensd door de centrale groenstrook tussen Marsdijk I en Marsdijk II, de wijkverzamelweg (verlengde Jan Palachweg) en de oost verlopende grens met de woonbuurt "De Hamel".

Bij de stedenbouwkundige opzet voor "De Messchen" is gekozen voor het thema "water". Dit centrale thema is ingegeven door de ligging tussen de beide kanalen.

De ruimtelijke structuur van de waterbuurt wordt bepaald door de groene as vanuit het zuidwesten (tevens zichtlijn vanuit het wijkpark) alsmede de hoofdontsluitingen en een waterpartij, die in een vloeiende beweging het centrale hoofdpunt omvat. Dit centrale hoofdpunt wordt begeleid door een cirkelvormige gestapelde woonbebouwing. Op deze woonbebouwing is ook de zichtlijn vanuit het wijkpark gericht.



Bij de splitsing van de kanalen is een bastionvorm geïntroduceerd, die de richting van beide kanalen oppakt.

Hierbinnen is een bron gelegen die de centrale waterpartij voedt. Om deze bastionvorm te kunnen realiseren zal een herziening van het globale bestemmingsplan Marsdijk II noodzakelijk zijn. De huidige bestemming is namelijk "agrarisch gebied met landschappelijke en recreatieve waarde".

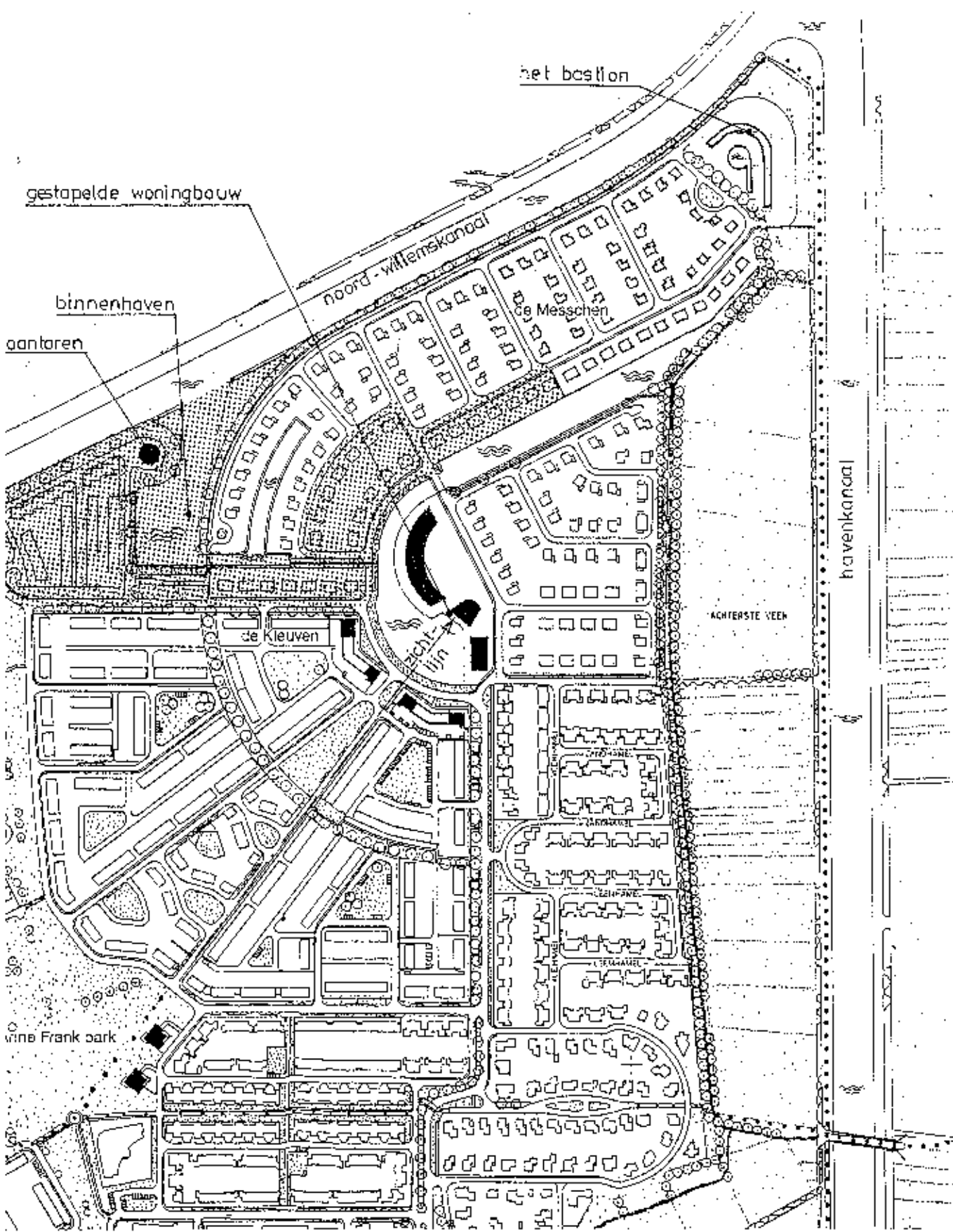
Verder is aan het Noord-Willemskanaal een binnenhaven gecreëerd die gezien vanaf dit kanaal wordt ingeleid door een cirkelvormige woontoren in 6 woonlagen.

Vanaf de bron is dus een krachtig vormgegeven hooggelegen brade watersingel ontstaan die via een overloop uitmondt in de aanleghaven op kanaalniveau. Deze hoofdstructuur van het water heeft ook in sterke mate de wegenstructuur bepaald. Ook heeft het een nieuw beloop van het huidige fiets-wandelpad langs het Noord-Willemskanaal tot gevolg. Wandelaars en fietsers worden om de binnenhaven geleid en kunnen hun weg vervolgen via een fiets/voetgangersbruggetje over een smal binnenkanaaltje. Via een parallel aan het kanaal geprojecteerde woonstraat en daarnaast gelegen vrijliggend wandelpad bereikt men vervolgens de kanaalsplitsing.

Een belangrijk deel van de complexmatig te bouwen woningen door Amstelland worden gebruikt om de waterstructuur door middel van een beheersbare en passende architectonische vormgeving een duurzame meerwaarde te geven. Ook de bijzondere plekken in de waterstructuur zoals bij de aanleghaven en de centrale waterpartij kan door een bijzondere architectuur van de gestapelde woonbebouwing op deze wijze versterkt worden.

Deze gekozen structuur betekent dat de vrije kavel woningen vooral op het Noord-Willemskanaal en het beekdal gericht zijn. Deze structuur is zo krachtig dat de vrije kavels voldoende ontwerprijheden voor de te bouwen woningen overhouden zonder tot verstoringen te leiden.

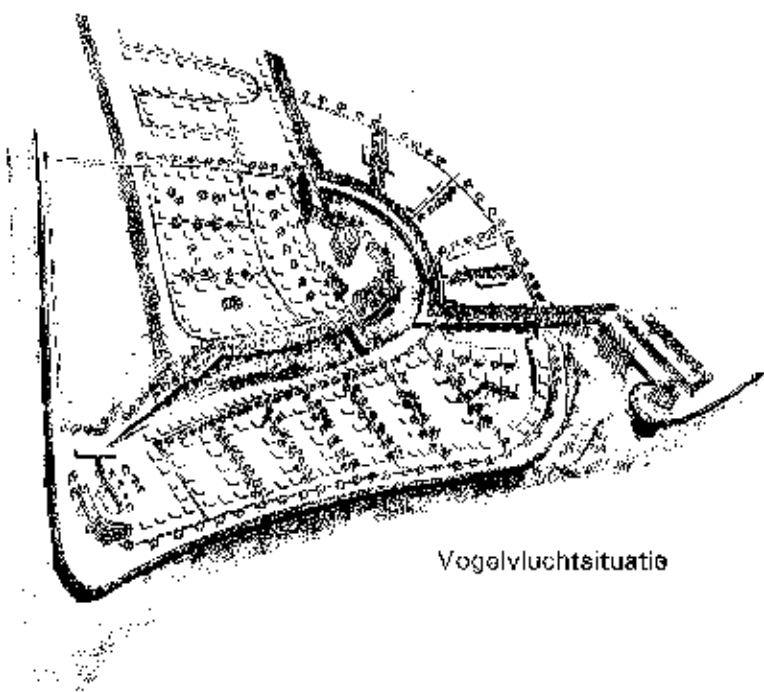
Wel wordt door middel van architectonische spelregels bij de te maken uitwerkingsplannen voor deze rand gestreefd naar een hoge visuele belevingswaarde. Daarmee draagt zij bij aan de woonkwaliteit en de herkenbaarheid van de waterbuurt en haar onderdelen.



leerde gestapelde



nabij de kanaalsplitsing



Vogelvluchtsituatie



Beeldkwaliteit "De Mosschen 2" (afbeelding 4)

In het uitwerkingsplan is gezocht naar bindende elementen om een eenheid in het totale plan te brengen en de stedenbouwkundige structuur duidelijk naar voren te laten komen. Aan men bereiken door voor alle woningen afspraken te maken wat betreft materiaal, gebruik, kaprichtingen en goothoogten.

Materiaalgebruik/beeldkenmerken

Woningen zijn opgebouwd uit een plint en een bovenbouw met kap. De plint is van metselwerk (kleurig).

Atypen G en E gaat de plint bij de woningen over 2 lagen, bij de garages over 1 laag.

Atype F gaat de plint over 1 laag.

Opbouw van alle woningen bestaat uit houten delen, de daken in een donkere kleur.

De plint is een zelfstandig element in het plan en wordt qua materiaalgebruik en beeldkenmerk ook op deze manier behandeld.

De plint is van stucwerk, gedeeltelijk op een baksteenplint gezet. De bovenste laag is verjongd en van een lichter materiaal. Het dak is van zink.

Hoogten en nokhoogtes

De hoogtes zijn voor de 2 onder een kapwoningen en de woningen uitkijkend over het kanaal (type E) op elkaar afgestemd.

Atypen F zijn beduidend lager en de toren springt er qua hoogte uit.

De dakvormen, het materiaalgebruik en de beeldkenmerken zijn sterk genoeg bindende elementen, zodat de nok- en goothoogten enigszins kunnen variëren.

Dakhellingen en -richtingen

De dakrichtingen van type E en F zijn allebei naar het kanaal gericht. Deze richting geeft een eenheid in dit gedeelte van het plan. De dakrichtingen van de ruggengraat van het plan, de daken van de eenkapwoningen langs het water, zijn in dezelfde richting: naar het water gericht.

De overige 2 onder een kapwoningen zijn hier zoveel mogelijk op afgestemd om tot een harmonieus geheel te komen. De dakhellingen zijn daar waar mogelijk gelijk gehouden.

De kap van de toren is qua dakhelling/richting een zelfstandig element.

Kleurgebruik

De kleurgebruik voor de projectmatige woningen heeft dezelfde basisuitgangspunten;

Ator de onderbouw leerkleurig metselwerk;

At daken een donkere kleur;

At de kleur van de opbouw, houten delen, kan later bepaald worden.

De eenheid van de kleur en materiaal van de onderbouw, het dak en de eenheid van het materiaal van de bovenbouw zijn op zich sterk genoeg om één geheel te vormen. De kleur van de bovenbouw moet daarbij van ondergeschikt belang. Ze moeten echter wel harmoniëren met de overige kleuren.

De toren is binnen het plan een zelfstandig element. Qua kleur kan deze afwijken van de overige elementen. Ook hier geldt dat het geheel in harmonie met elkaar moet zijn.

Om deze bindende elementen is nog voldoende plaats voor variatie van het plan om tot een geïntegreerd, afwisselend geheel te komen.

